Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2015–2016

29 453 Woningcorporaties

Nr. 412 VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 29 december 2015

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft op 18 november 2015 overleg gevoerd met Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst over:

- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 13 november 2015 met een reactie naar aanleiding van diverse toezeggingen zoals gedaan in verschillende debatten en een reactie op moties inzake het onderwerp woningcorporaties (Kamerstuk 29 453, nr. 408);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 9 juli 2015 over het verbeteren van de bedrijfsvoering en informatiestromen sociale huursector (Kamerstuk 29 453, nr. 398);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 29 juni 2015 met daarin de aanwijzing van een onafhankelijke instantie ten behoeve van visitatie van woningcorporaties (Kamerstuk 29 453, nr. 395);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 23 juni 2015 met de prioriteiten voor volkshuisvesting (Kamerstuk 32 847, nr. 180);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 19 juni 2015 met zijn besluit inzake toegelaten instellingen binnen de volkshuisvesting 2015 (Kamerstuk 32 847, nr. 178);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 11 juni 2015 ter aanbieding van het rapport Regionale effecten passendheidstoets (Kamerstuk 29 453, nr. 394).**

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand geredigeerd woordelijk verslag uit.

De voorzitter van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,
Geurts

De griffier van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,
Van der Leeden

kst-29453-412
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2015

Voorzitter: Geurts
Griffier: Van der Leeden

Aanwezig zijn acht leden der Kamer, te weten: Bashir, Dijkstra, Geurts, Koolmees, Van der Linde, Ronnes, Van Vliet en De Vries,

en Minister Blok van Wonen en Rijksdienst, die vergezeld is van enkele ambtenaren van zijn ministerie.

Aanvang 15.00 uur.

De **voorzitter**: Welkom bij dit overleg. Ik stel een spreektijd voor van vijf minuten en maximaal twee interrupties per fractie.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Voorzitter. Ik bedank de Minister voor zijn lovende woorden aan mijn adres over mijn betrokkenheid bij de sector. Ik benadruk dat ik betrokken wil blijven zolang ik politiek actief ben.
Er is discussie ontstaan over het leefbaarheidsbudget van woningcorporaties. Ik heb daarover al eerder gesproken. De enquêtecommissie heeft geoordeeld dat het leefbaarheidsbudget een soort waaier was waarin alle idioterie werd weggestopt. De lessen daaruit zijn duidelijk geleerd en is er ook een beperking gekomen, namelijk een bedrag van € 125 per verhuurde eenheid. Dit bedrag was echter exclusief loonkosten. De discussie spitst zich nu toe op de huismeesters. Een huismeester behoort gewoon tot een complex van woningen die een woningcorporatie verhuurt in het kader van haar kerntaken. Ik vind een huismeester niet eens een leefbaarheidsissue op zich. Een huismeester moet er gewoon kunnen zijn en daar gaan we in de Haagse politiek toch hopelijk niet moeilijk over doen. Hoe beoordeelt de Minister het opnemen van de loonkosten van de huismeester in het leefbaarheidsbudget?
In de brief over de prioriteiten volkshuisvesting van juni 2015 schrijft de Minister dat de corporaties de prioriteiten moeten betrekken bij hun bod op de woonvisie. Welk beeld heeft de Minister van de woonvisies? Waarschijnlijk komt hij erop terug in de Staat van de Volkshuisvesting, maar kan hij nu al iets zeggen over het aantal gemeenten dat een woonvisie achterwege laat? Woningcorporaties en huurders staan in dat geval min of meer aan de kant omdat ze geen bod kunnen doen.
Ik kom op de aangenomen motie-Van Vliet over experimenten in krimpgebieden, waarbij leegstaande particuliere woningen worden opgekocht om te worden ingezet als sociale huurwoning. Nadat de motie was aangenomen heb ik de Minister om een brief over dat onderwerp gevraagd. Wanneer komt die brief?
Ik kom op de accountantscontrole en de managementletter der accountants. Hoewel de enquêtecommissie duidelijk stelde dat de managementletter verplicht standaard naar de toezichthouder moet worden gestuurd, heeft de Minister dat voorstel niet opgevolgd. Waarom niet? Was is daar mis mee? Nu moet de Autoriteit woningcorporaties er incidenteel zelf om vragen. Doet ze dat überhaupt? Waarom wordt de managementletter niet gewoon standaard naar de toezichthouder gestuurd, zoals banken hem standaard naar hun toezichthouder, De Nederlandse Bank, moeten sturen? Welke sanctie legt de Minister op als woningcorporaties niet voldoen aan de passendheidstoets bij controle achteraf?
Volgens Aedes sluiten de vragen die woningcorporaties op eigen instigatie neerleggen bij de toezichthouder niet aan op de werking van de wet in de praktijk. Ze geeft ook aan dat de toezichthouder niet in staat is om adequaat te antwoorden. Dat bevestigt nog eens het vermoeden dat het toezichthouden nog niet goed van de grond komt. Ik heb daar al twintig keer naar gevraagd. Ik begrijp dat de directeur van het voormalige Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) de laan uitgestuurd is en dat er iemand anders benoemd is uit de ambtelijke lijn. Hij moet rappor-

teren aan iemand anders uit de ambtelijke lijn. Je kunt vraagtekens zetten bij het functioneren. Dus opnieuw mijn vraag aan de Minister: hoe kijkt hij aan tegen de geluiden van Aedes over een niet adequaat werkende toezichthouder?

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Voorzitter. De gemeenten en de huurders kunnen afspraken maken met woningcorporaties. Ze hebben inzicht nodig in de investeringscapaciteit van corporaties om die afspraken te kunnen maken. De Minister is samen met Aedes daarmee bezig. Hoe ver is hij daarmee gevorderd? Stelt hij regels op voor het berekenen van de investeringscapaciteit? Een van de componenten van de investeringscapaciteit is de rentecomponent. Als die 1 of 2% lager is, is de investeringscapaciteit ineens een stuk groter. Het is wenselijk dat daarover uitspraken worden gemaakt.
Ik sluit me aan bij de opmerkingen die zijn gemaakt naar aanleiding van het artikel dat vanmorgen in De Volkskrant stond. Het artikel ging over de huismeesters en de invloed op het leefbaarheidsbudget van € 125 per woning. Wij vinden dat de huismeester uit andere budgetten betaald moet worden. Kan de Minister duidelijkheid verschaffen over hoe het gaat als gemeenten en huurders er niet uitkomen met hun corporatie? In dat geval is voorzien in mediation en als dat allemaal niets oplevert, kan de Minister een besluit nemen. In de wandelgangen heb ik gehoord dat zelfs daarna nog beroep mogelijk is. Dat verbaast ons. Wij vinden dat de knoop moet zijn doorgehakt als die twee hobbels zijn genomen.
Wij steunen de prioriteiten die de Minister heeft aangegeven voor de periode 2016–2019. Hoe wil de Minister die prioriteiten in de praktijk bereiken? Hoe worden ze tot uitvoering gebracht? We willen graag dat hij de Kamer informeert over de stappen die hij zet om de prioriteiten te kunnen uitvoeren. In de prioriteiten missen we overigens het belangrijke punt van de schaarste op de sociale huurmarkt. Wellicht is er op termijn, theoretisch gesproken, een evenwicht tussen de voorraad en de doelgroep, maar er is veel tijd nodig om evenwicht te bereiken. Voor de PvdA is het bovendien de vraag of zo'n evenwicht wel in alle opzichten wenselijk is. In ieder geval mogen er in de tussentijd geen mensen in de knel komen. Het recent in opdracht van Aedes en de Woonbond uitgevoerde onderzoek bevestigt dat de weg naar meer evenwicht zeer traag verloopt. De doorstroming komt nauwelijks op gang.
De PvdA vindt met name de dure scheefheid zorgelijk. Er zijn te veel mensen die meer aan wonen uitgeven dan met hun inkomen verantwoord is. Passende toewijzing is dan een remedie, maar die vraagt ook tijd. Als de trend zich voortzet dat er steeds minder voorraad aan goedkope woningen komt, gaat het heel lang duren. Volgens het rapport lost goedkope scheefheid ook niet vanzelf op. De uitstroom van mensen met een middeninkomen uit de sociale voorraad komt niet op gang omdat er voor hen veel te weinig alternatief aanbod is en de weg naar de koopmarkt zo goed als afgesloten is. Voor zowel de goedkope als de dure scheefheid is er maar één oplossing en dat is bouwen. Wij verzoeken de Minister met klem dit punt toe te voegen aan zijn prioriteiten. Hoe ver is de Minister met de uitvoering van onze motie waarin we hem opriepen om gemeenten een indicatieve taakstelling te geven voor de bouw van tijdelijke goedkope woningen voor alle mensen die al lang wachten of in de knel komen? Binnen een paar jaar zijn er honderdduizend van dat soort woningen nodig.

De heer **Bashir** (SP): De analyse van de heer De Vries bleek recent ook uit het rapport van onder andere de Woonbond. Je kunt ook zeggen dat het beleid van de afgelopen jaren mislukt is. Is de heer De Vries het met deze conclusie eens?

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Over zowel dure als goedkope scheefheid wordt al jaren gesproken. Ik weet eigenlijk niet anders. Ik werk al heel lang in allerlei functies waarin ik met volkshuisvesting te maken heb. Het lukt dus kennelijk niet om dat op gang te brengen. Het is evident dat het met het nu gevoerde beleid wel gaat lukken, want als het niet lukt, komen de mensen echt in de knel. Daarom is dit een alarmerend rapport en de Minister doet er goed aan om actie te ondernemen, vooral met het toevoegen van bouwvolume, zowel aan de onderkant, goedkope sociale huur, als in het middensegment van de huur, zeker voor de periode dat de doorstroming nog niet goed genoeg op gang komt.

De heer **Bashir** (SP): Het beleid van de afgelopen jaren is erop gericht om de scheefwoners uit hun huizen te jagen. Als we naar de cijfers kijken, blijkt dat dat beleid niet gelukt is. De scheefwoners wonen er nog steeds, want ze kunnen nergens heen. Tegelijkertijd zijn de huren wel gigantisch omhooggegaan. Heel veel mensen kunnen nog amper de huur betalen. Dat is het beleid geweest van de afgelopen jaren. Als je concludeert dat het beleid niet werkt, moet je ermee stoppen.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Wij concluderen ook dat het beleid onvoldoende werkt. De PvdA heeft ook een voorstel gedaan om de doelgroep uit te breiden tot € 39.000. Wellicht kan de heer Bashir zich dat nog herinneren. Wij zien dat probleem ook en wij denken dat de enige oplossing is om daadwerkelijk te sturen op woningbouw voor de middeninkomens, dus niet huurwoningen omkatten tot goedkope woningen of de sociale voorraad omkatten tot middeldure huur, maar echt ervoor zorgen dat er bijgebouwd wordt. Ook daarover is een motie aangenomen bij de begrotingsbehandeling. Ik verwacht van de Minister binnenkort daden op dat punt.
Ik kom op het passend toewijzen. Ik heb bij de begrotingsbehandeling aandacht gevraagd voor de bureaucratie die ontstaat bij huisvesting van mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang. De eis dat de inkomenstoets 100% volledig moet plaatsvinden, leidt ertoe dat accountants hun oordeel onthouden en geen goedkeurende verklaring geven. Is de Minister het met de PvdA eens dat hiervoor samen met Aedes een oplossing gevonden moet worden?
Iedere corporatie heeft met de Herzieningswet de verplichting gekregen tot vierjaarlijkse visitatie. In die visitatie zijn een heleboel afspraken gemaakt. Eén afspraak volgt nog, namelijk die over de invloed van huurdersorganisaties bij de visitatie. Wij verwachten daarover nog duidelijkheid van de Minister.
Ik vraag aandacht voor de starheid waarmee de corporaties omgaan met bedrijvigheid die de bewoners in hun huurwoningen ontwikkelen. Ook kleine dienstverlenende beroepen, zoals gastouderopvang, worden door vele corporaties uitgesloten. Met de nieuwe Omgevingswet proberen we juist te stimuleren dat mensen dat wel kunnen doen in hun woning. Het kan toch niet zo zijn dat eigenaar-bewoners dat wel mogen en huurders bij een corporatie niet? Wil de Minister in overleg treden met de corporaties om die belemmeringen weg te nemen?

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): De heer De Vries maakt een vergelijking tussen eigenaren en huurders van een woningcorporatie. Van de eigenaren van een woning heeft 98% een hypotheek. Je mag niet zomaar een gastouderopvang in je eigen huis neerzetten, want dan krijg je problemen met de bank. Het is een vreemde opmerking van de heer De Vries. Het is prima dat je een woning huurt bij een corporatie als je niet zelf kunt voorzien in een woning op de woningmarkt. De corporatie voert haar kerntaak uit. Vervolgens ga je dan die woning exploiteren. Wringt daar de schoen dan niet?

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Je kunt het natuurlijk zo proberen te framen, maar het betreft veelal mensen in huurwoningen die een inkomen of een aanvulling op hun inkomen willen verdienen met kleine beroepen, zoals pedicure, kapster en gastouderopvang. Waarom zou dat verboden moeten worden? Waarom zou je dat met verhuurcontracten moeten tegenhouden terwijl we het in de ruimtelijke ordening mogelijk gaan maken? Dat snap ik niet en daarom houd ik een pleidooi om daar ruimhartiger mee om te gaan.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Ik constateer dat de heer De Vries en ik het hierover niet eens zullen worden. Ik ben daar te veel liberaal voor. Je hebt wel de vrijheid om een bedrijf uit te oefenen, maar als je een woning van een corporatie huurt, dan huur je die om er te wonen. Wil je een bedrijf uitoefenen, dan moet je daar een ander onderkomen voor zoeken.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Vroeger waren liberalen heel liberaal in het toestaan van allerlei initiatieven en soms ook van heel prille initiatieven van mensen om hun eigen inkomen te verdienen. Kennelijk geldt dat niet voor mensen die in een woning van een corporatie wonen. Dat bevreemdt mij in het standpunt van de heer Van Vliet. Wij worden het vanmiddag niet eens.
De Minister heeft de knoop doorgehakt en besloten dat oneindige erfpacht niet gelijkgesteld kan worden met eigenaarschap. De PvdA legt zich daarbij neer. Wij vragen wel aandacht voor de gevallen waarin herontwikkelingsprojecten al in gang gezet zijn. Het zou een enorme kapitaalvernietiging van voorbereidingskosten betekenen en een enorme vertraging van die projecten. Heeft de Minister een voorstel voor een overgangssituatie? Tot slot vraag ik aandacht voor de door een heel ruime Kamermeerderheid gestelde vragen over de afwijzing van de verkoop van het complex Dekemahiem van de dorpsvereniging door de Friese corporatie Elkien. Men moet me niet op mijn Friese uitspraak pakken. Kan de Minister die vragen op korte termijn beantwoorden? Deze club wacht al heel lang en ik ken meer voorbeelden, zoals een groep bewoners in de Roggeveenstraat in Den Haag, die tegen hetzelfde probleem aanloopt. De Minister herinnert zich ongetwijfeld de motie-Duivesteijn waarin gevraagd wordt met een actieprogramma te komen en de oprichting van een kenniscentrum om de coöperatievorming te stimuleren. Wat heeft de Minister tot nu toe met de uitvoering van deze motie gedaan?

De heer **Bashir** (SP): Voorzitter. Vanwege de tijd val ik meteen met de deur in huis. Ik begin met de bevoegdheden van een corporatie wanneer bewoners bezig zijn met het oprichten van een woningcoöperatie. Ik heb het over De Wielewaal, waarvoor Kamerlid Karabulut al aandacht heeft gevraagd. De bewoners zijn bezig met een coöperatieplan en daarom mogen de huizen het komende halfjaar niet worden verkocht aan een andere corporatie. Mag Woonstad Rotterdam wel overgaan tot sloop? Het lijkt mij van niet. De bewoners moeten een eerlijke kans krijgen om een goed plan in te dienen. Is de Minister bereid ervoor te zorgen dat de gemeente of de corporatie geen onomkeerbare stappen zetten? Anders zijn de huizen straks gesloopt en hebben we er niets meer aan. Is de Minister bereid de wet en de uitvoering daarvan aan te passen? Dan is voor iedereen duidelijk waar men aan toe is.
Ik kom op de verdeling van de woningmarktregio's. Hoe staat het met de inrichting daarvan? Hoe groot mogen de huisvestingregio's zijn? De gemeenteraden hebben het voornemen van twaalf corporaties in Noordoost-Brabant om met zeventien gemeenten een regio te vormen recentelijk weggestemd. Kan de Minister zo'n megaregio tegenhouden? Wat ons betreft doet hij dat wel, want regio's moeten kleinschalig zijn en niet uit zeventien gemeenten bestaan.

Woningcorporaties kunnen in wijken waar het hard nodig is veel betekenen voor de kwaliteit van de woonomgeving en segregatie tegengaan. Een verplichte markttoets bij erfpacht staat dat in de weg. Recentelijk is daarover de motie-De Boer aangenomen in de Eerste Kamer. Waarom maakt de Minister geen uitzondering op de markttoets voor grond in voortdurende erfpacht?
We horen van verschillende kanten verschillende interpretaties van de Woningwet. Waarom vallen de personeelskosten ineens onder die € 125 die corporaties per woning mogen besteden aan leefbaarheid? Dat is nooit de bedoeling geweest. De Minister heeft zelf ook een keer op een openbare bijeenkomst gezegd dat de personeelslasten geen onderdeel uitmaken van die € 125. Kan de Minister dit misverstand bij de Autoriteit woningcorporaties uit de wereld helpen? Het lijkt mij sowieso goed als de Kamer hier veel meer bovenop zit, want er kunnen bij veel meer knelpunten interpretatieverschillen bestaan tussen corporaties, gemeenten en huurders. Is de Minister bereid om de knelpunten te inventariseren, hiervan een overzicht te maken met de bijbehorende oplossingen en dit met de Kamer te delen?
De parlementaire enquêtecommissie en de nieuwe Woningwet hebben ervoor gezorgd dat er beter toezicht komt. Deze ingeslagen weg moet worden vastgehouden. Het verbaast ons dat de autoriteit, ondanks de aanbevelingen van de enquêtecommissie over visitaties, de visitatierapporten niet automatisch krijgt, maar moet opvragen. Is het niet beter om dat anders te doen? Om het toezicht te verbeteren moeten die visitatierapporten automatisch naar de autoriteit gaan.
Ik kom op de prioriteiten van de Minister ten aanzien van de volkshuisvesting. Ik constateer dat de genoemde prioriteiten, zoals de beschikbaarheid, haaks staan op het gevoerde beleid. Dankzij de Minister hebben we een extra belasting voor de verhuurders, wordt het gestimuleerd om huurhuizen te verkopen, wordt er weinig gebouwd en worden mensen met het huurbeleid uit hun huizen gejaagd. Tegelijkertijd maakt de Minister een prioriteit van de beschikbaarheid. Ik constateer enig verschil tussen het gevoerde beleid en hetgeen gewenst is.

De heer **Van der Linde** (VVD): Wil de heer Bashir zeggen dat het aantal sociale huurwoningen is afgenomen?

De heer **Bashir** (SP): Nee, dat heb ik niet gezegd. Ik zie echter wel dat er nog steeds grote vraag is naar sociale woningen. Bij de begrotingsbehandeling bleek uit de antwoorden van de Minister dat er een tekort is van honderdduizend sociale huurwoningen. Er moet dus flink gebouwd en niet verkocht worden. Het beleid moet anders.
Tot slot een andere prioriteit van de Minister, namelijk langer zelfstandig thuis wonen. Thuiszorgorganisaties komen om in het werk omdat mensen thuis moeten blijven wonen. Hoeveel mensen zijn op dit moment gedwongen om thuis te blijven wonen terwijl ze dat niet willen of niet kunnen? Hoeveel verzorgingshuizen, die in het bezit zijn van corporaties, staan op dit moment leeg? Hoe verhoudt dit zich tot de woningnood? Wat is de stand van zaken om tot kleinschaliger huisvesting met zorg te komen, zoals de Minister dat beschrijft in de brief?

De heer **Van der Linde** (VVD): Voorzitter. De Minister heeft in zijn brief van 22 juni vier prioriteiten genoemd, te weten betaalbaarheid en beschikbaarheid, energiezuinigheid, urgente doelgroepen en wonen met zorg dan wel ouderenzorg. We hebben over al deze onderwerpen inmiddels al gedebatteerd en in december volgen nog debatten over de doelgroepen, dus daar ga ik mijn spreektijd nu niet aan besteden. Ik constateer wel dat de Minister een vooruitziende blik heeft gehad met zijn keuze van prioriteiten voor dit jaar en de komende jaren.

De NOS meldt in een soort journalistieke coproductie met Aedes en Woonbond dat de corporaties de doorstroming nog niet op gang zien komen. De Minister reageert terecht hierop met de opmerking dat het aantal scheefwoners in nog geen twee jaar tijd is gedaald van 27% naar 23%. Daar zitten wat mitsen en maren aan, want mensen zijn ook minder gaan verdienen, maar als je er rekening mee houdt dat de woningmarkt een soort tanker is die je maar heel moeilijk uit zijn koers krijgt, vind ik het resultaat toch wel indrukwekkend. Je kunt daaraan twijfelen, maar we hebben in ieder geval wel de juiste stappen gezet. Van een woningmarkt die volkomen op zijn gat lag, zijn we gekomen tot een corporatiewereld die zich weer focust op een kerntaak: goede woningen voor een kleine portemonnee. We hebben met gerichte huurverhoging iets gedaan aan scheefwoners en we hebben met de passendheidstoets de instroom op de juiste manier afgebakend. 80% van de doelgroep en 95% van de mensen met een echt kleine portemonnee moeten een betaalbare woning krijgen. In het ABF-rapport wordt die 95% een ambitieuze doelstelling genoemd. Ik ben benieuwd naar de reactie van de Minister. Voor mij is het nogal wiedes, wij wílden ook een ambitieus programma en daar hebben we de benodigde stappen voor gezet. Ik zie een echte cultuuromslag in de corporatiesector. Men heeft de omslag gemaakt, handelt echt naar de kerntaak en werkt aan kostenbesparing. Nog belangrijker: ik zie ook dat medewerkers van corporaties weer trots zijn op het werk dat ze leveren. Ik vind dat een belangrijke stap.
Als je nou toch die betaalbare woningen beter beschikbaar wilt maken – en hier raak ik aan het gebied van de heer Bashir – laten we dan met grote vaart tijdelijke huur mogelijk maken en laten we vooral de inkomenstoets snel invoeren, want dan weet je tenminste zeker dat je mensen kunt bewegen om de sociale huur te verlaten als hun inkomen te hoog is. De accentverschillen tussen de PvdA en de VVD zijn natuurlijk overduidelijk, maar ook wij willen iets doen aan het creëren van betaalbare woningen. Corporaties zouden op nog veel grotere schaal hun dure woningen moeten verkopen. Alle woningen met een huur boven de € 600 kunnen gewoon de markt op. Met de opbrengst kunnen weer goedkope woningen met een huur onder de € 550 gebouwd worden. Je slaat dan twee vliegen in een klap: meer betaalbare woningen en corporaties die zich nog meer bezighouden met hun kerntaak.
Ik kom op de crux van mijn betoog. We hebben de afgelopen tijd het scheefwonen hoger aangeslagen. Mensen betalen 4% extra huur. Is de Minister het eens met de kritiek van de NOS dat het nog te langzaam gaat? Is de Minister bereid de discussie aan te gaan over het veel zwaarder aanslaan van scheefwonen, niet met 4% maar met marktconforme huur? D66 heeft daar ooit een plan voor neergelegd, wat ideologisch op mijn sympathie kan rekenen.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Wij verbloemen niet dat de twee coalitiepartijen verschillende accenten leggen, maar we proberen het toch elke keer weer eens te worden. Dat is soms knap lastig. De heer Van der Linde doet nu echter uitspraken waarover ik hem een vraag wil stellen. Hij zegt: laten we die huren nog maar extra verhogen. Stel dat je dat doet, welke alternatieven hebben die mensen dan op dit moment? Het kan wel een strategie zijn die het doel dichterbij brengt, al hang ik die niet aan, maar als er geen alternatieven zijn, confronteer je die mensen alleen maar met extra lasten.

De heer **Van der Linde** (VVD): We zijn dat met de PvdA eens als het mensen betreft aan de onderkant van het loongebouw, de mensen die net boven de grens zitten. Er zijn echter genoeg mensen die veel hoger in de boom zitten en die wel degelijk het alternatief hebben om te kopen. We zijn het ook met de PvdA eens dat de vrije huursector in Nederland een echt probleem is. De traditionele 9% aan vrije huur is veel te weinig en

daar zullen we ook alles aan moeten doen, maar als we met zijn allen constateren dat de aanpak van het scheefwonen tot nu toe onvoldoende werkt, moet je wel een volgende stap zetten. Ik vraag de Minister of dat realistisch is.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Ik zeg tegen de heer Van der Linde dat je dat in de goede volgorde moet doen. Je moet eerst zorgen dat het aanbod gecreëerd wordt. Daarna moet je ook nog eens nadenken of iemand met een inkomen van € 39.000 – want daar ligt de grens, de top van de toegang tot de sociale woningmarkt – wel toegang heeft tot de hypotheekmarkt, of dat soort woningen er wel zijn en of mensen die om welke reden dan ook geen koopwoning willen naar een duurdere huurwoning kunnen doorstromen. Je moet de woningen toch eerst hebben voordat je mensen met meer lasten opzadelt?

De heer **Van der Linde** (VVD): We moeten alles tegelijk doen. Ik heb de indruk dat er op dit moment in alle segmenten heel snel wordt bijgebouwd. Laten we nadenken over de volgende stap. De grens ligt volgens mij op € 38.000 en niet op € 39.000.
We hebben een punt gemaakt van open data en ik ben erg blij met de brief van de Minister daarover. Het gaat nu niet meer om de kwaliteit en de eenduidigheid van de cijfers. De brief gaf mij de indruk dat dat wel op orde is. Het gaat nu alleen om de toegankelijkheid die per 1 januari 2016 geregeld moet zijn. Kunnen wij rond de zomer een beeld krijgen van de eerste ervaringen? Daar is geen heel lange brief voor nodig.

De heer **Ronnes** (CDA): Voorzitter. Gezien de tijd laat ik mijn inleiding weg en ga ik meteen inhoudelijk in op de punten over huisvesting van mensen die een dure zorgwoning nodig hebben, huisvesting door woningcorporaties met relatief veel jong bezit en het verduurzamen van woningen waardoor de woonlasten omlaaggaan. Het CDA heeft hiervoor in een eerdere fase aandacht gevraagd en de Minister heeft daarop gereageerd. Het CDA vroeg de Minister een uitzondering te maken op de passendheidsnorm voor zorgwoningen, maar de Minister is daarop tegen. Zijn argument hiervoor is dat het voor ouderen onaantrekkelijk wordt om naar een zorgwoning te verhuizen als die een hogere huur heeft dan de gewone woning. Gereguleerde zorgwoningen van corporaties hebben vaker dan corporatiewoningen een huurprijs boven de aftoppingsgrens. Het is door de gerichte woningtoewijzing dus lastiger om ontvangers van huurtoeslag passend te huisvesten in deze woningen. Toch wil de Minister dat de inspanning juist daarop wordt gericht. Dat is een mission impossible. De Minister heeft er echter een oplossing voor, namelijk een beperkte verlaging van de huurprijs. Dat is een sigaar uit eigen doos. Het verlagen van de huren van alle zorgwoningen tot de aftoppingsgrens, zou leiden tot een huurderving van ongeveer 10 miljoen euro. Een ander bezwaar van de Minister is een definitieprobleem. Wat wordt verstaan onder de term «zorgwoning»? Bij het woningwaarderingsstelsel kennen we de term «zorgwoning» wel, want het is de aanduiding van het type woning waarvoor volgens dit stelsel een toeslag van 35% op het puntentotaal mag worden gegeven. Er is dus wel een mechanisme waarmee je dat zou kunnen bepalen. Het is voor het CDA dan ook onbegrijpelijk dat die term niet een uitzondering is op de passendheidsnorm. Kan de Minister dit uitleggen?

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Ik heb dit punt zelf niet aangeroerd, maar vind het ook een probleem. Ik dacht dat het in een volgend algemeen overleg aan de orde zou komen. Ik vind dat de opmerking van de Minister wel hout snijdt. Hij zegt dat het huizen zijn met specifieke voorzieningen die een hoge investering vragen. Mensen met een laag inkomen kunnen in deze huizen wonen door voor deze groep selectief een

lagere huur te rekenen. Dat is veel kosteneffectiever, want dat kost dan maar 10 miljoen. Dat is op de hele begroting van alle corporaties echt peanuts. Op die manier los je het probleem gericht op in plaats van er met hagel op te schieten.

De heer **Ronnes** (CDA): Het is een feit dat deze woningen op dit moment niet beschikbaar komen. Om dit mechanisme te laten draaien en te zorgen dat die woningen beschikbaar komen, moet je toch tweaken aan de grenzen. De oplossing die de Minister heeft gekozen, is blijkbaar niet de goede, want die blijkt in de praktijk niet te werken.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Ik spreek uit enige ervaring. De systematiek die ik bepleit, heb ik in mijn vorige baan toegepast en die werkte prima. Het probleem is dat we onvoldoende levensloopbestendige woningen bouwen. Als de heer Ronnes samen met mij de Minister zo ver wil krijgen dat hij in alle buurten en dorpen van het land aanzwengelt dat mensen zelfstandig moeten kunnen blijven wonen in een aangepaste woning, dan zijn we het weer eens.

De heer **Ronnes** (CDA): De extra woningen waar de heer De Vries het over heeft, zijn semipermanente woningen, terwijl het hier juist gaat om woningen waarin wat extra is geïnvesteerd zodat de bewoner in een zorgomgeving kan wonen en verblijven.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): De heer Ronnes interpreteert dat verkeerd. Ik wil honderdduizend tijdelijke woningen voor mensen die in de knel zitten. In de levensloopbestendige woningen moet juist extra geïnvesteerd worden. Natuurlijk moeten er permanente woningen zijn met alle voorzieningen die erbij horen. We hebben dus twee wensen.

De heer **Ronnes** (CDA): Van ActiZ ontvangen wij steeds vaker berichten dat het realiseren van zorgwoningen en woningen voor ouderen duurder is door de extra eisen die aan die woningen worden gesteld, zoals brandveiligheid, rolstoeltoegankelijkheid en extra ontmoetingsruimte. Hogere investeringskosten voor zorgwoningen leiden tot hogere huurprijzen. Ouderen kunnen extra toeslag ontvangen. Het passend toewijzen maakt echter dat dergelijke woningen nauwelijks nog beschikbaar komen voor de mensen met recht op een toeslag. Dat probeerde ik net al aan te geven. Een bijkomend probleem is dat de ontwikkeling van nieuwe zorgconcepten gesmoord wordt. Voor mensen met een laag inkomen die beschut willen wonen in de nabijheid van zorg, zijn er geen alternatieven meer sinds de extramuralisering is ingevoerd. Staatssecretaris Van Rijn stuurt de ouderen het zorgcomplex uit, maar Minister Blok heeft geen woningen beschikbaar en komt met regels over passend toewijzen. Hierdoor dreigen ouderen met alleen AOW of met een pensioen tot € 600 per maand geen toegang te krijgen tot nieuwe seniorenwoningen met extra voorzieningen en nemen de wachtlijsten toe. Dit stond ook in de brief van de ANBO (Algemene Nederlandse Bond voor Ouderen). Wij vinden de reactie van de Minister op dit punt onder de maat. Hij stuurt ons met zijn antwoord met een kluitje in het riet. Hij zegt eigenlijk: de ANBO moet niet bij mij zijn, het is een zaak van de lokale initiatieven en afspraken met de gemeenten.
Ik kom op het punt van de verduurzaming in relatie tot passend toewijzen. De verdere verduurzaming van de woningvoorraad komt in de knel. De passendheidstoets kijkt alleen naar de kale huurprijs en niet naar de totale woonlasten. Juist bij verduurzaming is vaak sprake van een hogere huur en een lagere energierekening. Corporaties kunnen minder woningen verduurzamen als ze zo veel mogelijk woningen met een lagere huur beschikbaar willen houden. De doelstelling in het energieakkoord zal daardoor minder snel gehaald worden.

Ik vraag aandacht voor de huismeester. De personeelslasten blijken nu ineens onder het leefbaarheidsbudget te vallen, terwijl de Minister eerder stelde dat corporaties zich daar geen zorgen over hoefden te maken. Voor de leefbaarheid komt een maximumbudget van € 125 en de kosten voor de huismeester blijken daarvan deel uit te maken. De corporaties redden het daar niet mee. Kan de Minister een oplossing aandragen voor het ontstane probleem?
Vorig jaar waren we enthousiast over het feit dat PGGM grootschalig ging investeren in studentenhuisvesting. De Minister schreef enthousiast over de gesloten overeenkomst tussen Kences, DUWO, SSH (Stichting Studenten Huisvesting), Syntrus Achmea en International Campus. Klopt het dat in de BTIV (Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting) de constructie niet langer mogelijk is, omdat een corporatie alleen woningen die eigendom zijn mag verhuren? Hoe denkt de Minister daarmee om te gaan?
In een eerdere fase heb ik een motie ingediend over het met meerdere statushouders in een woning wonen. Hoe staat het met de uitvoering van die motie? Wordt de motie ten uitvoer gebracht? We horen er heel weinig van terug.
Ik sluit me aan bij opmerkingen van eerdere sprekers over de investeringscapaciteit. Ik ben benieuwd naar de reactie van de Minister.

De heer **Koolmees** (D66): Voorzitter. Het nadeel van spreken aan het einde van de rit is dat alle onderwerpen al een keer aan bod zijn geweest, maar ik heb net een andere insteek.
Het scheefwonen is voor D66 altijd een belangrijk punt geweest. Het geeft onnodige druk op de sector als mensen ten onrechte in een sociale huurwoning wonen. Er ontstaat dan snel een tekort aan betaalbare woningen voor de mensen die het echt nodig hebben. De NOS liet vorige week zaterdag zien dat de aanpak van scheefwonen helaas nog weinig zoden aan de dijk zet. Er wonen 546.000 huishoudens in een sociale huurwoning, terwijl ze daar op grond van hun inkomen eigenlijk niet voor in aanmerking komen. Van de grote gemeenten die bij de NOS hebben gereageerd, geloven 21 van de 23 wethouders niet in de huidige aanpak. De Minister heeft gisteren in een brief laten weten dat hij het nog niet weet, omdat hij er nog geen oordeel over kan vellen. Ik heb daar wel begrip voor. De aanpak loopt nog maar kort en de heer Van der Linde zei net terecht: het is een olietanker die van koers moet veranderen. Ik heb er begrip voor dat het niet in één keer werkt. Intussen wil de Minister wel de huursombenadering invoeren in combinatie met de inkomenstoets, maar dat kan juist weer een negatief effect hebben op de aanpak van scheefwonen. Wanneer wordt dat wetsvoorstel verwacht? Neemt hij de ideeën die de heer Van der Linde zojuist opwierp daarin op?
Het budget voor de leefbaarheid werd vanmorgen in de krant genoemd. Iedereen begint erover. De woningcorporaties willen dat de personeelslasten, voor bijvoorbeeld de huismeester, buiten het maximumbudget voor de leefbaarheid vallen. Ik vind dat dubbel, want het werk van een huismeester is inderdaad een taak van de woningcorporatie en zou prima binnen de leefbaarheidsbudgetten kunnen vallen. Tegelijkertijd vallen bijvoorbeeld ook het straatmeubilair, de groenvoorziening en de beveiliging van de openbare ruimte onder de leefbaarheid, terwijl ik dat toch meer een gemeentelijke taak vind. Het kan niet zo zijn dat de gemeenten dat afschuiven op de woningcorporaties. Wat vindt de Minister hiervan?
Ik kom op de controle op de inkomenstoets. De heer De Vries sprak net al over de accountantscontrole. Het is natuurlijk belangrijk dat woningcorporaties dit op de juiste manier doen, maar voor de accountant moet het nu 100% kloppen. Als dat niet het geval is, kan dat grote consequenties hebben, met in het ergste geval geen geborgde financiering. De corporaties geven aan dat de zeer strikte norm in de praktijk knelt. Aedes gaf een treffend voorbeeld van een vrouw die door haar man het huis was

uitgezet. Ze was thuis niet meer veilig en had met spoed een ander huis nodig. De Belastingdienst kon de inkomensverklaring echter alleen sturen naar het huis waar zij stond ingeschreven, waar haar man dus nog woonde. Wat vindt de Minister ervan om die norm iets soepeler te maken, bijvoorbeeld 95%? Of om woningen waarvoor geen inkomensverklaring is onderdeel te maken van het percentage dat niet-passend verhuurd mag worden? Dat geeft de corporaties iets meer lucht en dat vertrouwen kunnen we ze wel geven.
Ten slotte de Friese corporatie, waarvan ik de naam niet kan uitspreken. Kan de Minister al iets zeggen in reactie op de schriftelijke vragen die namens de heer De Vries, de heer Bashir, de heer Van der Linde, de heer Ronnes en de heer Van Vliet gesteld zijn?

De vergadering wordt van 15.39 uur tot 15.50 uur geschorst.

Minister **Blok**: Voorzitter. Zoals de Kamer van mij gewend is, breng ik enige orde aan door mijn beantwoording in te delen in hoofdstukken. Allereerst zijn er vragen gesteld over de interpretatie van de Woningwet. Voorts zijn er vragen gesteld over de werking van de woningmarkt, waaronder de aanpak van scheefwonen. Er zijn ook vragen gesteld over de wooncoöperatie, passend toewijzen, de huismeester, de open data en ten slotte zijn er de vragen die ik niet in deze hoofdstukjes kwijt kon.
De heer Van Vliet was de eerste die vragen stelde over de implementatie van de Woningwet en alle andere sprekers hadden er ook een aantal vragen over. De Woningwet is een groot en ingewikkeld traject. Dat was ook al zo bij de behandeling in de Kamer. Het heeft een langjarige voorgeschiedenis met de Parlementaire Enquêtecommissie Woningcorporaties (PEW), maar nu moet het echte werk gebeuren door corporaties, huurdersverenigingen en gemeenten. In de voorfase zijn de wet en de AMvB's (algemene maatregel van bestuur) in consultatie geweest om alle eventualiteiten tijdig in beeld te hebben. Hoezeer we echter ook ons best hebben gedaan, het is niet helemaal te vermijden dat we bij de implementatie toch nog op definitiekwesties of witte vlekken stuiten. De heer Bashir vroeg expliciet om een knelpunteninventarisatie. Ik ben dus sowieso van plan om in januari met een Veegwet te komen waarin ik dergelijke losse eindjes weer aan elkaar knoop. Daarbij kan ik niet voorkomen dat een autoriteit, die streng en onafhankelijk moet zijn, ook wel eens optreedt op een manier die de woningcorporaties niet zo leuk vinden. Dat is namelijk de taak van een toezichthouder. Dit gesprek heb ik al vaker met de heer Van Vliet gevoerd. Ik kijk met een open blik naar de klacht van Aedes of individuele woningcorporaties, maar er zal niet altijd en op alle punten overeenstemming zijn tussen Aedes en de Autoriteit woningcorporaties. Ik kijk er van geval tot geval naar en zal waar nodig via de Veegwet onduidelijkheden of potentiële conflicten oplossen en zal dat altijd via de Kamer doen.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Kan de Minister bevestigen dat de autoriteit volledig en voldoende geëquipeerd is om alle vragen en onduidelijkheden die uit de sector komen op te lossen?

Minister **Blok**: Volledig en voldoende geëquipeerd? Ja, want de autoriteit wordt ook uitgebreid omdat zij meer taken heeft gekregen. Alle vragen en onduidelijkheden? Het is een klassiek verschijnsel dat ondertoezichtgestelden in individuele casussen vaak van tevoren aan een toezichthouder vragen: wat gaat u doen? In dit geval gaat het om de woningcorporaties, maar er zijn heel veel andere organisaties in Nederland die onder toezicht vallen, bijvoorbeeld van De Nederlandse Bank, de ACM (Autoriteit Consument & Markt) of andere organisaties. Een toezichthouder zal, omdat hij nu eenmaal moet opereren binnen budgettaire beperkingen, want het is allemaal belastinggeld, dan vaak antwoorden: u kunt de wet

net zozeer lezen als wij, houdt u aan de wet en als u dat niet doet, moeten we optreden. Het gaat natuurlijk wel vaak om situaties waarin het grijze gebied wordt opgezocht. Dat is niet typisch voor de verhouding tussen corporaties en de Autoriteit woningcorporaties, hetzelfde zie je in de financiële sector of bij mededingingstoezicht. Wel is het zo dat de autoriteit net een handleiding heeft gepubliceerd voor de splitsingsoperatie. Dit is een van de grote operaties waarvoor de corporaties zich door de nieuwe Woningwet gesteld zien. De autoriteit laat zien dat ze tijdig handleidingen wil geven voor de klus die voor ons ligt.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Wanneer bereikt de toezichthouder de situatie dat er genoeg mensen zijn om alle taken uit te voeren?

Minister **Blok**: Dat weet ik niet uit het hoofd, maar het antwoord kan ik in de tweede termijn of anders op papier aanleveren.
De heer Van Vliet heeft gevraagd waarom de managementletter niet standaard naar de autoriteit gaat. Het is als volgt geformuleerd: als er een managementletter is, kan de autoriteit die opvragen. Dat is zo geformuleerd omdat een managementletter geen verplichting is in Nederland. Het is een dienst van een accountant aan de leiding van een organisatie, maar het is geen verplicht onderdeel van de accountantscontrole.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Ik vind dit een belangrijk punt. Alle banken moeten de managementletter opsturen naar hun toezichthouder De Nederlandse Bank omdat hij er gewoon standaard is. Het is geen verplichting, maar hij is er wel standaard. Ik ben benieuwd hoeveel woningcorporaties hun controle van de accountant krijgen zonder een managementletter daarbij. Dat is te tellen op de vingers van een hand. Dus voor de beheersbaarheid en het voorkomen van problemen, die we hopelijk net achter de rug hebben, is het toch een heel simpel extra instrumentje, zoals het overigens ook expliciet is aanbevolen door de enquêtecommissie.

Minister **Blok**: In de Woningwet is aandacht geschonken aan de vrij veel kleine woningcorporaties, bijvoorbeeld door een uitzondering te maken op het splitsingsvereiste. De SGP heeft daartoe een amendement ingediend. Dat illustreert al dat er behoorlijk wat kleine woningcorporaties zijn, die ook echt niet standaard een managementletter zullen laten maken. Je legt kleine woningcorporaties een extra administratieve last op als je dat standaard oplegt. Ik ben het met de heer Van Vliet eens dat een grote organisatie een managementletter heeft. Ik heb hier ook weleens verteld dat ik die graag wilde hebben van de accountant toen ik in allerlei raden van toezicht zat. Maar om dat nou bij een kleine woningcorporatie verplicht te stellen, gaat mij wel ver.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Kan de Minister, eventueel schriftelijk, bij benadering aangeven hoeveel woningcorporaties een managementletter hebben? Dat is voor mij van cruciaal belang om te bepalen of ik iets ga doen met dat gegeven.

Minister **Blok**: Dat zal ik proberen. Ik weet niet of we die informatie hebben, maar misschien kunnen we een schatting maken op grond van de omvang. Ik kom er schriftelijk op terug.
De heer Van Vliet heeft gevraagd of wij al een beeld hebben van het aantal woonvisies. Dat hebben wij nog niet. Het is natuurlijk ook vrij pril. Een aantal grote steden heeft een woonvisie opgesteld en die heb ik ook gelezen. Ik kom er later nog op terug. De VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) houdt in december een flitsenquête onder haar leden. Het eerste beeld hebben we dan in januari. Ik zal erop terugkomen in de Staat van de Volkshuisvesting. Zonder dat dat een verplichting is, dat

hebben we met elkaar afgesproken, hoop ik wel dat het bereik heel groot wordt. Ik zal de vinger aan de pols houden.
De heer De Vries vroeg hoe men omgaat met de situatie waarin het niet lukt om prestatieafspraken te maken tussen een woningcorporatie, huurders en gemeenten. De wet voorziet hiervoor in een mediationmogelijkheid, althans er wordt een adviescommissie samengesteld en vervolgens beslist de Minister over het advies en het voorliggende conflict. De heer De Vries zegt: het kan toch niet zo zijn dat er dan beroep mogelijk is? Ik vrees dat dat inherent is aan onze rechtsstaat. Als de Minister iets beslist, is er beroep mogelijk. Dat geldt niet specifiek voor deze kwesties, maar dat is in de Algemene wet bestuursrecht vastgelegd. Dat is op zich ook wel logisch. Ik hoop dat er weinig gebruik van wordt gemaakt, maar het is niet zuiver als het niet zou kunnen.
De heer De Vries vroeg ook hoe de huurders betrokken worden bij de visitatie die verplicht wordt op grond van de Woningwet. Oorspronkelijk was dit in de visitatiemethodiek over het hoofd gezien, maar recent is in deze methodiek opgenomen dat belanghebbenden, en dus ook huurders en huurdersorganisaties, hun opvattingen kenbaar kunnen maken, bijvoorbeeld met tevredenheidscijfers.
Ik kom op het passend toewijzen. De heer De Vries vroeg hoe omgegaan wordt met de investeringsindicator die we vanuit het ministerie opstellen om gemeenten en huurders bij de prestatieafspraken te helpen een oordeel te kunnen vellen over de investeringsruimte. Ik hoopte dat dit jaar af te hebben, want een investeringsindicator maken is in theorie niet zo moeilijk. Het is uiteindelijk hetzelfde als wat het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) doet en wat iedere verstandige organisatie doet. Het is altijd een kwestie van op de een of andere manier je cashflow, je solvabiliteit en de dekking voor investeringen berekenen. Zo'n indicator moet natuurlijk betrouwbaar zijn, dus aansluiten bij de indicators die het WSW hanteert, en gemeenten en woningcorporaties het gevoel geven dat ze er iets aan hebben. Het is niet gelukt om een indicator te vinden waarbij alle partijen zich comfortabel voelen. Dat zeg ik verder zonder verwijt. We zijn het wel eens geworden over het inschakelen van een externe deskundige die als neutrale beoordelaar zo'n indicator gaat formuleren. Het gaat uiteindelijk toch om de hoogte van die indicatoren. Het is de bedoeling dat de neutrale deskundige dit voorjaar met een voorstel komt. Dat betekent niet dat we in de tussentijd helemaal niets doen. Het WSW heeft al een rekentool op de website staan die gemeenten kunnen gebruiken. De verantwoordingsinformatie van woningcorporaties en de prognose-informatie staan de gemeenten ter beschikking. We zullen die ook aan de Kamer sturen. Gemeenten staan dus niet met lege handen, maar het handzame instrument vraagt helaas iets meer tijd dan ik gehoopt had.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Dank aan de Minister voor zijn antwoord. Ik snap dat het ingewikkeld is. Ik heb in de praktijk ook geworsteld met wat een corporatie wel en niet kan. Je ziet dan van die staatjes met allemaal knopjes waaraan je kunt draaien. Als het ene knopje een klein beetje naar de ene kant staat en het andere knopje een klein beetje naar de andere kant, kan er opeens een heleboel meer. Het is logisch dat je bij onenigheid naar een onafhankelijke derde gaat, maar ik stel het toch op prijs als de politiek beoordeelt of de volkshuisvestelijke belangen niet helemaal overvleugeld worden door financiële zekerheid. Ik gaf in mijn spreektijd al het voorbeeld van 5%. Als we de rente voortdurend op 5% zetten, terwijl die nu 2% is, dan is de investeringscapaciteit een stuk lager. Hoe we daarmee omgaan, moet ook een politieke afweging zijn.

Minister **Blok**: Er zitten politieke keuzes in die ik niet te snel via de route van de kengetallen wil afdoen, want dan zou ik als Minister weer op de

stoel van de toezichthouder gaan zitten. Een klassieke politieke keuze die in het lokale overleg gemaakt moet worden, is de vraag of de aanwezige investeringsruimte wordt ingezet voor nieuwbouw of voor onderhoud van de bestaande voorraad of dat hij niet wordt ingezet maar de huurverhoging wordt gematigd. Daarbinnen kun je dan nog differentiëren. Wordt een deel van de voorraad bijvoorbeeld verkocht of geliberaliseerd om extra inkomsten te genereren om weer meer voor de doelgroep te kunnen bouwen? Daarom zal zo'n investeringskengetal altijd afhankelijk zijn van deze onderliggende politieke keuzes, waarvan ik het zuiver vind dat die lokaal gemaakt worden.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Dat bedoelde ik niet. Ik snap dat die keuzes lokaal gemaakt moeten worden. Maar ik bedoel: wat is het uitgangspunt bij het maken van die lokale keuzes? Van hoeveel geld en investeringscapaciteit mogen huurders en gemeenten uitgaan? Het maakt heel wat uit als je uitgaat van methodieken waarbij je met een bepaald rentepercentage werkt, met een bepaalde restwaarde na zoveel jaar exploitatie, met zoveel bedrijfskosten enzovoort. Ik vind het echt een politieke vraag hoe je daarmee omgaat. Als de veiligheid doorslaat, zie ik de investeringscapaciteit enorm teruglopen.

Minister **Blok**: De veiligheid moet niet doorslaan en uit de enquête blijkt dat dat ook niet het probleem van de afgelopen jaren was. Ik ben zeer terughoudend met politici die bijvoorbeeld aan rentestanden draaien om een gewenste uitkomst te bereiken. Natuurlijk moet degene die de rente vaststelt, of dat de autoriteit is of het WSW, publiekelijk kunnen verantwoorden waarom die aannames zijn gedaan. Maar als politici daarop sturen, word ik erg ongerust over het toerekenen naar bepaalde resultaten. Dat geldt niet alleen voor de corporatiesector, zo'n discussie speelt evenzeer in de pensioensector, bij het woningmarktdossier en bij de manier waarop het Nibud omgaat met normen. Daarvan zeg ik ook steeds: ik ben wel politiek verantwoordelijk voor het vastleggen daarvan, maar ik vind het wel verstandig dat een onafhankelijke instelling daar op een transparante manier naar kijkt. De precieze invulling van de parameters laat ik graag aan de toezichthouder en het WSW over. Uiteindelijk ben ik politiek verantwoordelijk voor wat ik daarvan afhecht, maar ik zal niet inhoudelijk sturen op een bepaalde uitkomst. Dat vind ik echt een gevaarlijk traject.
De heren De Vries, Bashir en Ronnes hebben gevraagd naar de discussie over een woningcorporatie die vrijemarktactiviteiten wil ontwikkelen op grond in erfpacht. Hierover is in de Eerste Kamer een motie aangenomen, maar een meerderheid in de Tweede Kamer zei: we vinden de manier waarop dit in de wet en de AMvB is vastgelegd wel juist. Dat was een staatsrechtelijke patstelling. Ik heb als motivering steeds aangegeven dat het recht op erfpacht bij een ander gebruik van de grond er niet toe leidt dat er geruisloos een ander gebruik van gemaakt kan worden. Ik zag mijn gelijk bevestigd door de prestatieafspraken van de gemeente Amsterdam, die ik met interesse las. In afspraak 35 of 36 zag ik staan dat de erfpacht omhoog gaat zodra grond in erfpacht voor een niet-DAEB-bestemming wordt gebruikt. Wat ik hier nog als theoretische mogelijkheid heb geschetst, wordt in de praktijk toegepast in de grootste gemeente van Nederland. Dat bevestigt eens te meer dat het een juiste keuze was om de knip te zetten bij grond in eigendom, waar niemand een eigenaar kan verhinderen te doen wat hij wil op die grond, natuurlijk binnen het bestemmingsplan maar dat was kennelijk al wonen. Bij grond in erfpacht heeft de eigenaar, de verpachter, wel degelijk invloed op wat er op zijn grond gebeurt.
De heer De Vries was de eerste die vroeg naar de situatie in Jirnsum. Daarover zijn Kamerbreed vragen gesteld. Afgelopen maandag was ik op een thema-avond van de Leeuwarder Courant over krimp. Dat zal de heer

De Vries aanspreken. Daar was ook een vertegenwoordiging uit Jirnsum. Ik heb gesproken met mensen die bij het project betrokken zijn. Ik ga nu niet de Kamervragen beantwoorden, want dat vraagt nog wat preciezer spitwerk en overleg met de autoriteit die daarover een uitspraak heeft gedaan. Met dit antwoord wil ik wel aangeven dat het onderwerp mijn aandacht heeft en dat ik de Kamervragen zorgvuldig wil beantwoorden.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Is een toets wel nodig als de wooncoöperatie daadwerkelijk in het bestel van de corporatiesector wordt gebracht? Als je het zo beredeneert, blijft zo'n complex woningen binnen het stelsel. Moet de Autoriteit woningcorporaties toetsen als er een andere beheerder van het complex binnen hetzelfde stelsel komt?

Minister **Blok**: De koper moet dan wel de status toegelaten instelling verkrijgen. Volgens mij is dat nu nog niet zo. Laat ik daar nog even induiken.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Ik heb ook gevraagd naar de uitwerking van de coöperatie. Het is in ieder geval een aandachtspunt of de coöperatie net zo behandeld wordt als een toegelaten instelling. Dat lijkt mij redelijk. In dat geval heeft de Autoriteit woningcorporaties geen taak als binnen de sector wordt verkocht.

Minister **Blok**: De coöperatie bestaat uit samenwerkende huurders of kopers. Dat is daarmee niet meteen een toegelaten instelling. Als ze koper zijn, hebben ze niet met WSW-garantie gekocht en als ze huurder zijn, is de woningcorporatie nog steeds de toegelaten instelling. Ik zou die situaties niet door elkaar laten lopen. In Jirnsum wil een aantal dorpsbewoners, niet zijnde huurders, kopen. Daardoor worden niet de regels toegepast voor een huurder die zijn of haar woning koopt. Daar ziet de coöperatie namelijk ook in eerste instantie op toe, althans de wetgeving, want je mag natuurlijk best andere coöperatievormen toepassen. Daarom wordt de prijs toegepast bij verkoop aan een niet-huurder. Dat leidt nu tot de discussie over de vraag: wat een redelijke prijs is. Voor het antwoord daarop vraag ik de Kamer nog even geduld te hebben.
De heer De Vries vraagt of de wet gastouderopvang in sociale huurwoningen verbiedt. Daarop is geen algemeen wettelijk verbod. Woningcorporaties hebben vaak in hun huurovereenkomst staan dat toestemming nodig is voor bepaalde activiteiten of dat bepaalde activiteiten verboden zijn. Dat lijkt mij ook wel zuiver in een huurovereenkomst. Ik heb niets tegen gastouderopvang in het algemeen, maar ik kan me wel voorstellen dat een woningcorporatie daar kritischer op is in een etagewoning dan in een eengezinswoning. Ik laat dit maatwerk graag over aan woningcorporatie en huurder. Daarnaast heeft de gemeente natuurlijk ook een rol bij het toestaan van een onderneming in een bepaalde woning.
De heer Bashir vroeg waarom visitatierapporten niet automatisch naar de Autoriteit woningcorporaties gaan. De visitatierapporten worden openbaar, de autoriteit kan ze gewoon inzien. Ook vroeg de heer Bashir hoe het staat met de woningmarktregio's. Hij wees daarbij op een voorbeeld uit Brabant. Op dit moment wordt er op allerlei plaatsen hard gewerkt aan voorstellen. Ik heb in een heel aantal gemeenten de discussie daarover mogen bijwonen. De voorstellen kunnen vanaf 1 januari ingediend worden. Ik heb dus nog geen beeld van hoe het daarmee staat. Bij de wetsbehandeling zijn wel de uitgangspunten aangegeven dat er sprake moet zijn van een samenhangende woningmarkt en een omvang van minstens 100.000 huishoudens. Op die criteria laat ik de aanvragen toetsen.

De heer **Bashir** (SP): Zijn er ook maxima aan de grootte van een regio? Ik kan me niet voorstellen dat de Minister het goed vindt als er gigantische

regio's ontstaan. Dan kun je net zo goed geen regio's instellen of je stelt regio's in die beperkt zijn van omvang, dichtbij die 100.000 bijvoorbeeld, maar niet al te groot.

Minister **Blok**: In de wet is geen maximum aantal opgenomen. Er moet natuurlijk wel een logische lokale verbinding zijn. Ik kan niet op voorhand zeggen dat die verbinding er niet is als er, zoals in dit voorbeeld, dertien gemeenten zijn en wel als er zes gemeenten zijn. Dat hangt ook heel erg af van de schaalgrootte van gemeenten en ook van verhuisbewegingen. Het zal in plattelandsgebieden echt anders zijn dan in stedelijke gebieden. Maar er is geen getalsmatig maximum in de wet opgenomen. Een maximum kan hooguit bepaald worden via de route van de logische lokale verbinding.

De heer **Bashir** (SP): Ik weet dat er geen maximum in de wet is opgenomen en daarom stelde ik ook deze vraag. Welke grootte vindt de Minister gewenst en welke grootte ongewenst? Ik kan me niet voorstellen dat de regio's zo groot mogen worden als ze zelf willen. Het ging overigens om zeventien gemeenten in het voorbeeld. Ik zie niet echt een lokale binding als zeventien gemeenten samen opgaan in een regio. Het lijkt me veel te groot.

Minister **Blok**: Ik kan niet in zijn algemeenheid zeggen dat zeventien gemeenten in een regio niet zou kunnen. Het hangt er echt vanaf hoe groot die gemeenten zijn en of het een plattelandsgebied of een stedelijk gebied is. In een rechtsstaat gaat de Minister niet zelf criteria bedenken als deze niet helder in een wet zijn opgenomen. Dat zou ik ook niet willen. Vandaar dat gekozen is voor de formulering dat het sowieso van onderaf voorgesteld moet worden. Alleen als dat niet gebeurt, moet ik op een bepaald moment het rode potlood hanteren en bepalen of er een samenhangende woningmarktregio met voldoende binding is. De Kamer mag mij nog een keer bevragen op het moment dat de kaart van Nederland is ingevuld, maar ik ga niet zomaar een maximum aantal gemeenten noemen.

De heer **Ronnes** (CDA): Mogen het ook minder dan 100.000 huishoudens zijn als een regio van meerdere gemeenten een aantoonbare eenheid is bij het volkshuisvestingsbeleid in die regio of is 100.000 wel de norm?

Minister **Blok**: De norm is 100.000.

De heer **Ronnes** (CDA): Dus bij 80.000 adressen zegt de Minister nee?

Minister **Blok**: 80.000 is geen 100.000. Om woningzoekenden te kunnen bedienen, kun je geen volstrekt geïsoleerd beleid in één gemeente voeren. Anders hadden we net zo goed de gemeentegrenzen kunnen aanhouden. De heer Ronnes heeft gevraagd naar de omgang met beheercontracten, onder meer in het kader van studentenhuisvesting. Een beheercontract is over het algemeen een constructie waarbij een commerciële partij onroerend goed bouwt, dit vervolgens langjarig verhuurt aan een woningcorporatie, tien à twintig jaar, en de woningcorporatie het doorverhuurt aan studenten of anderen. Die constructie is in het verleden regelmatig toegepast, maar volgens de Woningwet mag dat niet meer. Nou zit daar echt wel een gedachte achter, want bij zo'n contract wordt het verhuurrisico volledig bij een woningcorporatie neergelegd. Uit de enquête is al op grote schaal gebleken dat een woningcorporatie in feite een staatsgarantie is die langs allerlei routes gebruikt kan worden, bijvoorbeeld voor de verkoop van derivaten, voor projectontwikkeling, maar bijvoorbeeld ook voor een langjarig huurcontract. Het is een riskante constructie. Kennelijk wil die verhuurder zelf niet het tien- of twintigjarige

risico aangaan. Die sluit dan een contract met de Nederlandse Staat, ik zeg het maar even oneerbiedig. Als het misgaat, krijgt hij altijd zijn geld, of het nou wel of niet verhuurd wordt. Ik kan me dus wel voorstellen dat een belegger dat een aantrekkelijke constructie vindt. Waar krijg je een staatsgegarandeerd rendement van 4 à 5%? Dat is een hoop meer dan op een staatslening. Ik word dus ook meteen ongerust, want als in die tien of twintig jaar leegstand ontstaat, moet de woningcorporatie gewoon haar huur blijven betalen. Eerst staan daar de huurders borg voor, dan de corporaties onderling en vervolgens de Staat. Dat vind ik dus niet zo'n gezonde constructie.

De heer **Ronnes** (CDA): Ik heb begrepen dat contractueel vastgelegd zou worden dat de betreffende ontwikkelaar wel het risico op zich zou willen nemen. Is het wel mogelijk als geregeld is dat je niet de achtervang van het Rijk gebruikt, maar dat contractueel wordt vastgelegd dat de betreffende ondernemer daarvoor aansprakelijk is?

Minister **Blok**: Het is een beetje lastig om dit onmiddellijk te beoordelen. De vraag bij ingewikkelde constructies is natuurlijk altijd: waarom doe je het ingewikkeld? We hebben een garantiestelsel in het leven geroepen zodat er betaalbare woningen gebouwd kunnen worden binnen een aantal financiële randvoorwaarden. Het gebruik van ingewikkelde routes zie je vaak ontstaan op het moment dat je tegen de randen van die randvoorwaarden aanloopt. Je zit bijvoorbeeld aan de grens van de WSW-borging en gaat dan kijken of constructie A, B of C nog wel mag. Ik kan van de tweede constructie niet op voorhand aangeven of dat kan, maar ik heb een gezond wantrouwen ten opzichte van ingewikkelde constructies en de Autoriteit woningcorporaties ook, mag ik aannemen. Je moet altijd de vraag beantwoorden: waarom kon je het pand niet gewoon met de WSW-garantie verhuren? Daar waren we toch voor opgericht?

De heer **Ronnes** (CDA): Mag ik het dan zo interpreteren dat de Minister daar nog eens goed naar wil kijken? Ik hoor hem weifelend antwoorden. Kan het toch binnen de mogelijkheden vallen als de constructie meevalt, toch niet zo complex is als hij nu doet voorkomen en het een werkbare situatie zou zijn? Is de Minister bereid om dat nog eens goed te bekijken en er eventueel schriftelijk op terug te komen?

Minister **Blok**: Ik ben altijd bereid daar kritisch naar te kijken. De wet wordt sowieso geëvalueerd. Ik kijk er kritisch naar en steeds vanuit de vraag: waarom moet het ingewikkeld als het ook gemakkelijk kan?
De heren Ronnes en Koolmees vroegen naar de situatie waarbij het ontbreken van inkomensgegevens kan leiden tot een oordeelonthouding door de accountant. Het opvragen van inkomensgegevens is sowieso een Europese verplichting omdat de inkomensnormen moeten worden toegepast. Die Europese verplichting laat overigens een bandbreedte toe van 10% en er is ook nog aparte ruimte voor specifieke zorggroepen. Daarnaast hebben we in het kader van de passendheidstoets ook nog een extra reden om inkomens op te vragen. Ik ben zeer gevoelig voor het feit dat mensen in een opvangsituatie, zoals de daklozenopvang en blijf-van-mijn-lijfhuizen, in het algemeen in ontredderde toestand aankomen en geen ordnertje hebben met loon- of uitkeringsstrookjes. Ik heb gisteren overleg gehad met onder meer de Federatie Opvang, ActiZ en Aedes en heb toegezegd dat ik voor opvangsituaties bereid ben om niet met inkomensverklaringen per persoon te werken, maar met een verklaring van het management van de instelling dat ze hier zorgvuldig mee omgaan.
Daarnaast is er een situatie waarbij een woningcorporatie verhuurt aan bijvoorbeeld een instelling voor ouderenzorg of gehandicaptenzorg. Dat zijn mensen die natuurlijk een inkomen hebben, over het algemeen in een

uitkeringssituatie, misschien met een pensioen. Van deze groep wordt ook aangegeven dat het ingewikkeld zou zijn met inkomensverklaringen. Daar ben ik minder gevoelig voor omdat deze mensen net als alle andere Nederlanders gewoon belastingplichtig zijn, waarschijnlijk toeslagen krijgen en daarover inkomensverantwoording moeten afleggen. Hun inkomen moet voor andere processen dus ook ergens getoetst worden. Je moet dat efficiënt regelen en kunt afspreken dat de woningcorporatie dat gedeelte doet of dat de hurende zorginstelling dat doet. Maar ik zie hierin geen reden om structureel af te zien van een inkomenstoets.
De heer Ronnes heeft gevraagd waarom zorgwoningen bij de passendheidstoets niet gewoon gecontroleerd kunnen worden via het woningwaarderingsstelsel. Het woningwaarderingsstelsel biedt de mogelijkheid om extra punten toe te kennen op grond van het feit dat er gemeenschappelijke ruimtes zijn bij zorgwoningen. Dat vraagt in de praktijk dus eigenlijk inspectiewerk om te bekijken of dat echt zo is. Wil je dit dus hanteren voor een vrijstelling van de passendheidsnorm, dan is dat wel een heel ingewikkeld proces, want wij hebben geen centrale registratie van zorgwoningen. De heer Ronnes wees er al op. Als een beroep op het predicaat «zorgwoning» leidt tot extra financiële ruimte, moet ik echt een hoop inspectie inzetten om te bepalen of het ook echt zorgwoningen zijn.
Ik kom op de werking van de woningmarkt en de vragen die daarover gesteld zijn. Zowel de heer De Vries als de heer Bashir gaven aan dat het een probleem is dat er te weinig goedkope woningen in Nederland zijn. Ik heb de heer Bashir in het plenaire debat ook al aangegeven dat ik nader onderzoek laat doen naar het verschijnsel wachtlijsten omdat ik daar zulke wisselende berichten over krijg. Ik hoor van corporatiedirecteuren in Amsterdam dat er een wachtlijst is, maar dat de woning wordt geaccepteerd door gemiddeld de tiende die reageert op de woning. Ik voel daar enige spanning tussen. Ik zie dat een aantal Kamerleden dat bericht kennelijk ook kent. Tegelijkertijd hoor ik ook heel reële verhalen over wachtlijsten. Daarnaast is er de harde realiteit dat als je een goed product onder de prijs aanbiedt – en sociale huurwoningen zijn gelukkig goede producten – zich heel veel mensen aanmelden en dat dat voor een niet onaanzienlijk deel mensen zijn die kennelijk wel elders goed onder dak zijn, maar toch nog op zoek zijn naar een mooiere of betere woning. Dat er veel mensen kennelijk elders goed onder dak zijn, blijkt ook uit die grote aantallen afwijzingen van woningen. Dat mag allemaal, maar het verstoort heel erg het beeld over de lengte van de wachtlijsten en de vraag of er te weinig woningen zijn. Ik heb echt meer onderzoek nodig om een scherp beeld te krijgen van de wachtlijsten. Ik ga straks nog in op de specifieke vragen die gesteld zijn naar aanleiding van de vluchtelingenproblematiek.
De heer De Vries vroeg als eerste wat ik vind van de signalen dat de aanpak van scheefhuren zou stokken. Anderen gingen daar ook op in. Er is een enquête gehouden onder een aantal corporatiedirecteuren en wethouders en er is een rapport gepubliceerd van ABF dat Aedes en de Woonbond hebben opgesteld, omdat zij op zoek waren naar een gezamenlijke aanpak van het scheefwonen. Het ABF-rapport is een simulatie op basis van oude cijfers. Ik kan op basis daarvan niet zeggen dat scheefwonen bestreden wordt. Ik heb de Kamer eerder laten weten dat de cijfers van de Belastingdienst, die wij zelf genereren, laten zien dat het aandeel hoge inkomens in sociale huurwoningen daalt, maar dat we dat niet kunnen uitsplitsen in een deel inkomensontwikkeling en een deel doorstroming. Dat kunnen we pas doen met een nieuw woononderzoek dat in de loop van 2016 beschikbaar komt. Maar ik heb dus geen reden om aan te nemen dat het helemaal niet werkt. Voor zover het betrouwbare cijfers zijn, laten die een ontwikkeling zien die de goede kant op gaat, al moeten we een slagje om de arm houden. We kunnen een vervolgdiscussie voeren zodra die cijfers er zijn.
De heer Van der Linde vroeg of we de maatregelen moeten aanscherpen. We hebben in het woonakkoord afgesproken dat inflatie plus 4% voor de

hoogste inkomens geldt en dat was in zekere zin een afzwakking van het regeerakkoord waarin inflatie plus 6% stond. Deze discussie kunnen we pas weer voeren wanneer de cijfers op tafel liggen. De wethouder van Delft vroeg een deltaplan te maken voor huurwoningen. Mij bekroop de gedachte aan de slag in Delft. Want daar worden de lokale prestatieafspraken gemaakt. Het is geen geheim dat Delft erg veel bouwgrond heeft boven het spoor, dus wat houdt ze tegen? Er moet inderdaad wel gebouwd worden. Het hangt van de lokale situatie af welk type woning gebouwd wordt, maar in het algemeen heeft Nederland vooral een tekort aan middeldure huur.

De heer De Vries vroeg specifiek aandacht voor de dure scheefheid, voor mensen met een kleine portemonnee in relatief dure huurwoningen. Daarvoor is het passend toewijzen ingevoerd en aangescherpt met de motie-Monasch waarin werd opgeroepen om het niet geleidelijk in drie jaar te doen, maar per 1 januari. Een aantal vragen ging daarover en ik zal er zo verder op ingaan. Natuurlijk voelen woningcorporaties zo'n maatregel wel, maar het is wel het logische antwoord op de dure scheefheid.

De heer De Vries vroeg naar de uitvoering van zijn motie waarin gevraagd wordt om de gemeenten een indicatieve taakstelling te geven. De motie is ingediend in het debat over de huisvesting van statushouders. Het kabinet is een eind gevorderd in het overleg met de VNG en het IPO (Interprovinciaal Overleg) over het toevoegen van de semipermanente, betaalbare, sobere huisvesting aan de bestaande voorraad. We hopen daar in november uit te komen. Dat vergt enige tijd omdat de vragen zich niet alleen richten op de woningmarktcomponent, waar ik zelf specifiek over ga, maar ook op de gevolgen voor de bijstand en voor de budgetten voor integratie en maatschappelijke ondersteuning. Gemeenten geven begrijpelijkerwijs ook aan dat ze het totale plaatje in beeld moeten hebben om afspraken te kunnen maken. Nogmaals, ik ben daar positief over, maar de vraag daarbij is op welke manier en in welke aantallen we verwachten dat die toevoeging plaatsvindt.

De heer Bashir stelde vragen over langer zelfstandig wonen en gaf stellig aan dat er een groot gebrek aan ouderenhuisvesting zou zijn. Ik heb er geen heel stellige cijfers over. In december komen we daar nog over te spreken. Als ik in het land verzorgingshuizen of voormalig verzorgingshuizen bezoek, zie ik dat er veel creatieve oplossingen worden gevonden om die verzorgingshuizen een goede bestemming te geven. Bij een deel van de mensen is er inderdaad nog steeds vraag naar dat type woning en het is niet opeens verboden om die te verhuren. De financiering heeft een andere route, maar er zijn voorbeelden in diverse plaatsen in Nederland waar het mogelijk is het type oude verzorgingshuis nog steeds zeer betaalbaar ter beschikking te stellen. Er zijn ook voorbeelden waarbij dat gecombineerd wordt met jongerenhuisvesting. Ik zie geen massale tekorten ontstaan op dit moment, maar als de heer Bashir er cijfers over heeft, dan houd ik mij altijd aanbevolen.

De heer Van der Linde heeft gevraagd om een reactie op het rapport van ABF over de effecten van passend toewijzen. ABF zegt dat de doelstelling dat 95% van de mensen met een inkomen onder de huurtoeslaggrens ook een woning onder de aftoppingsgrens krijgen toegewezen, wel erg ambitieus is. Ik deel deze conclusie, maar er is natuurlijk niet voor niets gekozen voor een ambitieuze doelstelling. We zijn het met zijn allen eens dat de kerntaak van een corporatie betaalbare huisvesting is en dat we de laatste jaren ontwikkelingen zagen op dit punt. De nieuwbouw bestond bijna uitsluitend uit dure woningen van meer dan 142 punten en we zagen ook dat forse aantallen mensen met een laag inkomen dure woningen toegewezen kregen. Dat is een grote greep uit de portemonnee van die mensen en het is een van de oorzaken voor een oplopend beroep op de huurtoeslag. Al met al was dat reden genoeg om in te grijpen. Dat is

ambitieus, maar daar was dan ook wel een goede reden voor en die is er nog steeds.
Ik kom op de vragen die over de wooncoöperaties zijn gesteld. De heer De Vries vroeg hoe het staat met de motie-Duivesteijn, waarin wordt gevraagd coöperatievorming niet alleen via de wet mogelijk te maken, maar ook te stimuleren. We hebben met Platform 31 een stimuleringsprogramma uitgewerkt, waarbij de heer Duivesteijn overigens ook betrokken was. Daarbij wordt een aantal praktijkgevallen gevolgd en gestimuleerd. Er zijn vijf voorbeeldsteden gekozen. Zodra de eerste resultaten van de experimenten bekend zijn, zal ik de Kamer daarover informeren.
De heer Bashir vroeg naar aanleiding van het complex De Wielewaal in Rotterdam-Zuid of een woningcorporatie tot sloop mag overgaan als de bewoners bezig zijn een coöperatie op te richten of een oprichting onderzoeken. In de wet is opgenomen dat een corporatie zes maanden lang niet mag verkopen wanneer de bewoners aangeven dat zij een coöperatie oprichten. Slopen is niet expliciet opgenomen in de wet, maar het lijkt me wel redelijk dat een woningcorporatie dezelfde zes maanden hanteert bij een voornemen tot sloop. Het is natuurlijk geen verplichting om tot overeenstemming te komen. Een woningcorporatie zal als sociaal huisvester in redelijkheid met de wensen van huurders om moeten gaan, maar we hebben in Nederland geen right to buy voor huurders ingevoerd. Dus als die overeenstemming niet bereikt wordt, dan mag een woningcorporatie binnen de wet weer handelen met de woningen zoals zij dat goeddunkt.

De heer **Bashir** (SP): Bij De Wielewaal gaat het niet alleen om de sloop maar ook om de bestemmingswijziging door de gemeente. In de wet is een artikel opgenomen dat het mogelijk maakt om zes maanden te wachten met de verkoop zodat de huurders in ieder geval een eerlijke kans krijgen om een bod te kunnen doen. In dit geval raken de bewoners gefrustreerd omdat er iets bijgehaald wordt dat niet in de wet geregeld is, namelijk sloop. De vraag is of het niet gewoon eerlijk geregeld moet worden dat het zowel om de verkoop als om de sloop gaat, zodat de bewoners zes maanden de tijd krijgen.

Minister **Blok**: De sloop staat nu niet in de wet en de procedure bij De Wielewaal speelt al veel langer dan zes maanden. Ik weet daarom niet of de zesmaandentermijn hier het probleem is. Ik kan niet verhelpen dat sloop gewoon niet in de wet is opgenomen. Ik kan niet zomaar verordonneren dat het ook voor sloop geldt. Ik kan wel zeggen dat ik verwacht dat een sociaal huisvester met sloop net zo zal omgaan als met verkoop.

De heer **Bashir** (SP): Dit lijkt me dan wel iets voor de Verzamelwet die de Minister naar de Kamer gaat sturen. Het gaat natuurlijk ook om de intentie van bepaalde artikelen in het wetsvoorstel.

Minister **Blok**: Ik zal dit bij de Verzamelwet serieus bekijken.
De heer Ronnes ging in op de zorg van ActiZ dat passend toewijzen van nieuwe zorgconcepten niet mogelijk maakt. Passend toewijzen geldt voor mensen met een inkomen onder de huurtoeslaggrens. Dat betreft de echt lage inkomens; de kerndoelgroep waarvan we vinden dat die niet met nodeloos hoge huren geconfronteerd moet worden. Als je ondanks dat lage inkomen toch in allerlei situaties weer hoge huren toestaat, zeg je in feite dat mensen met lage inkomens met hoge huren geconfronteerd kunnen worden. Ik vind dat niet logisch. Het passend toewijzen geldt niet voor de hele doelgroep. Boven de huurtoeslaggrens mag ook boven de kwaliteitskortingsgrens worden toegewezen. Ik begrijp natuurlijk de zorgen van verhuurders over het passend toewijzen. Het dwingt hen om goedkoop te werken. Het instrument is nog nauwelijks van kracht en ik vind dat we niet meteen al moeten zeggen dat het niks is en nooit wat zal

worden. Eigenlijk is dit de kern van het volkshuisvestingsbeleid: goedkope woningen voor mensen met een kleine portemonnee, ook als ze ouder zijn of zorgbehoevend.
De tweede zorg die de heer Ronnes verwoordde was dat passend toewijzen verduurzaming moeilijker zou maken. We hebben natuurlijk aparte subsidie-instrumenten voor verduurzaming. We spreken elkaar binnenkort over de Wet op de energieprestatievergoeding, die daarbij ook gaat helpen. Maar ook hiervan zeg ik: we kunnen mensen met echt lage inkomens niet opeens weer met enorm veel extra kosten confronteren, terwijl we ook een aantal andere instrumenten hebben om de verduurzaming mogelijk te maken.
Ik kom bij de vragen over de huismeester. De heer Van Vliet vatte ook het gevoel samen dat ik had toen ik die berichten vernam over het probleem met de huismeester. Voor mij was een huismeester altijd iemand die inderdaad in het complex ervoor zorgt dat het portiek, de verlichting en al dat soort van zaken geregeld zijn. De Woningwet zoals die oorspronkelijk aan de Kamer is voorgelegd, omvatte ook de omschrijving leefbaarheid, direct gerelateerd aan eigen panden. Vervolgens is er een amendement aangenomen dat de mogelijkheid opende om leefbaarheid breder in te vullen, ook in de omgeving van eigen panden en gemengde complexen. Er werd tegelijkertijd een maximumbedrag toegevoegd. Zodra je bedragen hanteert, kom je altijd op boekhoudkundige vragen. Wat is dan precies leefbaarheid? Welk deel van het werk van de huismeester betreft die leefbaarheid? Nu die discussie is ontstaan, wil ik daar helderheid in scheppen omdat ik, met de heer Van Vliet, vind dat een belangrijk deel van het werk van de huismeester niet valt onder de categorie leefbaarheid. Laten we dat dan ook maar in een ministeriële regeling gaan vastleggen. De heer Koolmees wees er terecht met enige zorg op dat een woningcorporatie niet het werk van de gemeente overdoet, want dan betalen de huurders voor dienstverlening die ze al een keer betaald hebben via de gemeentelijke belastingen. Huurders betalen dan in zekere zin meer dan andere bewoners van gemeenten. Ik wil in de ministeriële regeling helder maken welk deel van het werk van de huismeester servicekosten zijn en niets met leefbaarheid te maken hebben, en welk deel – het amendement heeft die ruimte geboden – onder leefbaarheid valt. Op deze manier zal die € 125 niet meer zo klemmen.
De heer Van der Linde vroeg naar de open data. We maken hiermee goede vorderingen. In december stuur ik een brief over de precieze invulling, maar er is grote overeenstemming tussen alle betrokken partijen. Ik heb er goede hoop op dat het doel van de heer Van der Linde, en van de hele Kamer, om alle informatie redelijkerwijs open beschikbaar te stellen, wordt bereikt.
De heer Van Vliet vroeg wanneer de brief komt over de verhuur van particuliere woningen in krimpgebieden door woningcorporaties. Ik ben recent in Heerlen geweest en heb ook uitgebreid gediscussieerd met de Limburgse vertegenwoordigers over de vraag waarom mensen niet zelf een leegstaande woning verhuren. Ik zou het wel weten als je de keuze hebt tussen € 500 in de maand verdienen met verhuren of niks verdienen met de woning leeg laten staan. Daar heb ik geen woningcorporatie bij nodig. De brief komt voor het volgende AO van 10 december.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): Ik heb gevraagd wat er gebeurt als een corporatie niet voldoet aan het passend toewijzen.

Minister **Blok**: In dat geval is het normale sanctie-instrumentarium van toepassing. Dat kan zijn een aanwijzing of een last onder dwangsom. De sancties staan in de Woningwet.

De **voorzitter**: Dank aan de Minister. Er is behoefte aan een tweede termijn.

De heer **Albert de Vries** (PvdA): Voorzitter. Het punt over het vaststellen van de investeringscapaciteit is nog niet precies genoeg beantwoord. Ik snap dat de Minister dat onafhankelijk wil laten doen en ook wil wegblijven van politieke keuzes, maar ik wil graag dat de Tweede Kamer inzicht krijgt in de wijze waarop die parameters zijn gekozen bij het bepalen van die investeringscapaciteit.
Ik heb gevraagd of gedacht is aan een overgangsregeling bij de eeuwigdurende erfpacht omdat er nu projecten in gang zijn gezet die dan helemaal stopgezet moeten worden. Dat zou een heleboel vertraging en kosten met zich meebrengen.
Ten slotte vind ik dat maatwerk nodig is voor de bedrijfsmatige activiteiten in huurwoningen en dat dat lokaal bepaald kan worden door gemeenten en corporaties. Nu geldt er bij de meeste corporaties een algeheel verbod op bedrijfsmatige activiteiten. Wil de Minister met Aedes bespreken of dit inderdaad maatwerk kan worden in plaats van een algemeen verbod?

De heer **Bashir** (SP): Voorzitter. Ik heb het even nagekeken. Bij De Wielewaal zitten de bewoners nog wel binnen de termijn van zes maanden. Wil de Minister dit nog even snel bekijken? Want anders rijdt de sloop de plannen in de wielen.
De Minister komt de mensen met zijn toezegging over de taken van de huismeester op zich tegemoet omdat een deel van de kosten bij de servicekosten zullen komen. Het probleem is natuurlijk dat we daarmee meer bureaucratie krijgen. Je moet bekijken welk deel van het werk van de huismeester bij de leefbaarheid hoort en welk deel bij de servicekosten. Zou het niet veel logischer zijn om te zeggen dat die € 125 gewoon voor de leefbaarheid is, exclusief de kosten voor de het salaris van de huismeester? Anders kun je net zo goed het budget wat verkleinen of vergroten in plaats van de definitie aan te passen.

De heer **Ronnes** (CDA): Voorzitter. Wordt de ministeriële regeling over de huismeester ook voorgelegd aan de Kamer?

Minister **Blok**: Voorzitter. De heer De Vries vroeg of de Kamer inzicht krijgt in de parameters voor de investeringscapaciteit. Natuurlijk krijgt de Kamer dat.
Is er een overgangstermijn bij de eeuwigdurende erfpacht? Er is een algemene overgangstermijn in de Woningwet voor investeringsplannen die al zo concreet waren onder de oude Woningwet dat redelijkerwijs niet verlangd kan worden dat de nieuwe Woningwet daarop wordt toegepast. Dat geldt dus ook voor de erfpachtvraag.
Er zijn verschillende vormen van bedrijfsmatige activiteiten. De heer De Vries doelt niet op de winkel onderin het complex maar op een gewone huurwoning waarvan de bewoner kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten onderneemt. Volgens mij is er geen wettelijk verbod, maar is het een lokale afweging. Ik ben graag bereid om met Aedes te bespreken hoe men daarmee in de praktijk omgaat. Ik ben het wel met de heer De Vries eens dat het eigenlijk lokaal maatwerk zou moeten zijn, want ik neem aan dat als je de Kamer van Koophandel doorloopt, je toch heel wat bedrijfjes in sociale huurwoningen zult aantreffen. Het kunnen ook administratiekantoren zijn.
Ik heb de heer Bashir aangegeven dat ik probeer in januari de Veegwet voor te leggen. Ik ga ervan uit dat een verhuurder redelijk omgaat met zijn huurders, ook als in en wet geen letterlijke omschrijving, in dit geval van sloop, is opgenomen.
De heer Bashir maakt zich zorgen over de bureaucratie met betrekking tot de leefbaarheid. Niet voor niets stond in de oorspronkelijke Woningwet: alleen activiteiten gerelateerd aan het eigen bezit. De Kamer heeft het recht om amendementen in te dienen, maar daarmee wordt het niet per se eenvoudiger. Amendementen zijn onderdeel van de wet, maar dat

vraagt nu dus wel wat knip- en plakwerk. Het was simpeler geweest als het gewoon was gebleven bij alleen de eigen gebouwen. Daarmee ben ik het wel eens.
Tegen de heer Ronnes zeg ik dat de ministeriële regeling altijd naar de Kamer gaat. De regeling krijgt geen expliciete voorhang, zoals een AMvB, maar natuurlijk krijgt de Kamer deze. De Kamer is mans genoeg om daar wel of niet op te acteren.

De **voorzitter**: Ik dank de Minister. Ik heb de volgende toezeggingen genoteerd:
- De Minister zal bij de Veegwet ingaan op het verzoek van de heer Ronnes inzake studentenhuisvesting.
- De Minister informeert de Kamer over de uitvoering van de motie-Duivesteijn zodra de resultaten bekend zijn.
- De Minister zal bij de Verzamelwet kijken naar het aspect van sloop van sociale huurwoningen.
- De Minister stuurt voor het volgende AO van 10 december een brief over de mogelijke verhuur van leegstaande woningen in krimpgebieden.

De heer **Van Vliet** (Van Vliet): De voorzitter heeft een toezegging vergeten, namelijk dat de Minister zich nog verdiept in de managementletters. Het is voor mij een belangrijke kwestie. Ik wacht met het aanvragen van een VAO, maar hoop wel dat de Minister dit echt doet.

Minister **Blok**: Ik probeer dat te inventariseren, maar stuur hoe dan ook een brief met de uitkomsten.

De **voorzitter**: Ik dank de aanwezigen voor hun bijdrage.

Sluiting 16:57 uur.